



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Ultimi giorni per procedere con l'estromissione agevolata – I° parte

di Alessandro Bonuzzi

Seminario di specializzazione

Assegnazione, trasformazione ed estromissione agevolata

Scopri di più

È in scadenza il prossimo 31.5.2025 l'**estromissione agevolata** degli immobili **strumentali** dell'**imprenditore individuale** riproposta per il 2025, assieme all'assegnazione, cessione e trasformazione agevolata, ad opera della L. 207/2024 (Legge di Bilancio 2025), che, richiamando la disciplina di cui all'[articolo 1, comma 121, L. 208/2015](#), ne ha aggiornato i **termini di applicazione**.

La norma agevolativa trae giustificazione dal fatto che, di per sé, l'**estromissione dei beni relativi all'impresa da parte dell'imprenditore individuale**, con conseguente destinazione dei beni al consumo personale o familiare dell'imprenditore, **rappresenta un'operazione realizzativa** nell'ambito della disciplina del **reddito d'impresa**, ai sensi dell'[articolo 58, comma 3, Tuir](#).

Quando a essere estromessa è una immobilizzazione, l'operazione determina l'emersione di una **plusvalenza imponibile**, laddove il **valore normale del bene sia superiore al suo costo fiscalmente riconosciuto**, ai sensi dell'[articolo 86, comma 3, Tuir](#).

Sulla base della disciplina ordinaria:

- per **valore normale** deve intendersi il **prezzo o il corrispettivo**, assunto al netto dell'Iva, mediamente **praticato per beni della stessa specie o similari**, in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione (**produzione, commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio**), nel **tempo e nel luogo in cui i beni sono stati acquistati** o prestati o comunque, in mancanza, nel tempo e nel luogo più prossimi (*ex articolo 9, comma 3, Tuir*);
- il **costo fiscalmente riconosciuto** di una immobilizzazione è dato dal **costo d'acquisto o di produzione**, maggiorato delle spese incrementative e delle rivalutazioni fiscalmente rilevanti, con **scomputo delle quote di ammortamento, nonché di svalutazioni fiscalmente dedotte**.



Il riferimento ai soli **immobili strumentali** circoscrive il *perimetro della disciplina agevolativa* a:

- gli immobili **strumentali** per **natura**, ossia agli immobili rientranti nelle categorie catastali B, C, D, E e A/10 (possono essere estromessi anche se non impiegati nel ciclo produttivo dell'impresa e anche se dati in locazione o comodato a terzi). La strumentalità per natura degli immobili della categoria A/10 si configura “*qualora la destinazione dell'ufficio sia prevista nella licenza o concessione edilizia, anche in sanatoria*” ([circolare n. 26/E/2016](#));
- gli immobili **strumentali** per **destinazione**, ossia agli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa, indipendentemente dalla categoria catastale. Si tratta degli immobili utilizzati in maniera esclusiva e diretta per l'esercizio dell'attività;

posseduti dall'imprenditore alla data del **31.10.2024**. Alla stessa data, peraltro, deve essere verificato lo **status** della strumentalità, con la conseguenza che se l'immobile strumentale per destinazione è stato **concesso in uso a terzi successivamente al 31.10.2024 non viene meno la possibilità sfruttare l'estromissione agevolata**.

Per **procedere all'operazione deve**, comunque, trattarsi di **immobili strumentali relativi all'impresa** e quindi di:

- **immobili strumentali** per **natura** indicati nell'**inventario** oppure nel **registro dei beni ammortizzabili**, per le imprese in contabilità semplificata;
- immobili strumentali per **destinazione** indicati nell'**inventario** (o nel registro dei beni ammortizzabili) se **acquistati dall'1.01.1992** oppure **anche se non indicati nell'inventario** (o nel registro dei beni ammortizzabili) **se acquistati prima dell'1.01.1992**, poiché secondo la normativa allora in vigore per l'attribuzione della qualifica di bene relativo all'impresa **era sufficiente l'utilizzo**.

Ad ogni modo l'estromissione agevolata **non riguarda** gli immobili che:

- costituiscono **beni merce**;
- **non sono strumentali** né per natura né per destinazione, anche se indicati nell'inventario (o nel registro dei beni ammortizzabili);
- prima dell'1.01.2025 sono già stati ceduti o “autoconsumati”;
- sono detenuti in **leasing**.